

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan properti residensial dalam hal ini rumah tinggal, terus meningkat dari tahun-ketahun seiring dengan perkembangan zaman yang diikuti dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan akan rumah tinggal terus mengalami kenaikan. Rumah tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi manusia selain kebutuhan akan pakaian (sandang) dan kebutuhan akan makanan (pangan). Manusia memerlukan rumah sebagai tempat beraktivitasnya sebuah keluarga dan juga sebagai sarana berinvestasi. Seiring dengan berjalannya waktu dan berkembangnya teknologi, fungsi rumah tidak hanya menjadi tempat berlindung dan berteduh, melainkan harus bisa memenuhi kebutuhan dan keinginan bagi pemilik rumah. Seperti bangunan yang elegan dan kuat, lokasi yang strategis dan lingkungan yang aman dan nyaman. Hal ini berarti rumah tidaklah cukup hanya untuk berteduh tetapi harus dapat menjadi tempat bernaung yang layak bagi penghuninya (Yudohusodo, 1991).

Pada dasarnya untuk menilai sebuah properti dapat dilakukan dengan menggunakan tiga buah pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Pendekatan perbandingan data pasar dapat digunakan apabila terdapat data pembanding di pasar properti, seperti data lahan kosong, rumah, kos-kosan, kontrakan, ruko, dan lain-lain. Pendekatan ini

akan sulit digunakan apabila tidak terdapat data pembandingan di pasar properti seperti data jual beli hotel, pabrik, SPBU, jalan tol, pesawat terbang, kapal selam, helikopter dan lain-lain. Pendekatan biaya merupakan pendekatan yang biasanya digunakan untuk sebuah properti dengan transaksi jual beli yang sulit dan jarang ditemukan. Dalam pendekatan ini, penilai harus mencari nilai tanah dan nilai bangunan sebuah properti. Nilai tanah dari properti tersebut diperoleh menggunakan pendekatan perbandingan data pasar sedangkan untuk nilai bangunannya didapatkan melalui perhitungan biaya pembangunan bangunan yang dikurangkan dengan penyusutannya. Pendekatan pendapatan biasanya digunakan pada properti komersial atau properti yang dapat menghasilkan keuntungan atau pendapatan (*income producing property*) yang data transaksi jual belinya jarang ditemukan, seperti hotel, perkebunan, pertambangan, dan lain-lain.

Masyarakat pada umumnya tidak begitu mengetahui mengenai perbedaan harga, biaya dan nilai. Harga didefinisikan sebagai sejumlah uang yang diminta atau ditawarkan oleh seorang penjual atas sebuah aset atau properti. Biaya merupakan seberapa besar uang yang akan diperlukan untuk mendapatkan, membeli atau menghasilkan suatu aset. Nilai didefinisikan sebagai suatu opini atas manfaat ekonomi dari kepemilikan aset, atau sebuah harga yang paling sesuai untuk dibayarkan bagi sebuah aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Oleh karena nilai bukanlah suatu fakta dan berupa opini, maka nilai suatu aset atau properti oleh setiap orang akan berbeda-beda. Abidoye & Chan (2016, dikutip dalam Riyanto *et al.*, 2021) menyatakan bahwa suatu objek penilaian yang sama ketika dilakukan penilaian oleh penilai yang lebih dari satu orang, dapat

menghasilkan suatu nilai yang berlainan dikarenakan terdapat perbedaan perspektif atau sudut pandang dalam menentukan sebuah nilai.

Nilai suatu properti pada dasarnya dipengaruhi oleh beberapa faktor. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa nilai sebuah properti merupakan suatu fungsi dari atribut lokasi, lingkungan dan karakteristik bangunan (Riyanto *et al.*, 2021). Fauzi (2004, dikutip dalam Riyanto & Nurdianto 2021) mengungkapkan bahwa nilai sebuah properti dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor lingkungan diantaranya kedekatan properti dengan RTH (Ruang Terbuka Hijau) atau taman kota. Dalam penelitian ini, teknik penilaian yang diaplikasikan ialah metode harga hedonik (*Hedonic Price Method*) yang kemudian disebut sebagai HPM. Dalam penelitian terdahulu mengenai penilaian, metode ini sangat populer digunakan. Metode HPM berulang kali diaplikasikan untuk mengevaluasi jasa lingkungan yang manfaatnya tidak dapat dirasakan secara langsung di “pasar” tetapi berpengaruh terhadap harga pasar atas suatu barang.

Penilaian properti dalam hal ini rumah tinggal biasanya menggunakan pendekatan perbandingan data pasar karena adanya data transaksi jual beli yang tidak begitu sulit untuk ditemukan. Dalam penilaian tersebut, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi penyesuaian (*adjustment*) penilaian, seperti faktor properti (kondisi bangunan, luas tanah, luas bangunan), faktor jarak (akses ke transportasi umum, jarak ke pusat kota, jarak ke tempat belanja. Jarak ke tempat kerja) dan faktor lingkungan (keamanan, kualitas lingkungan, ketersediaan air bersih). Variabel-variabel pembentuk atas beberapa faktor tersebut dapat bernilai positif ataupun negatif (Kauko, 2003). Namun besarnya pengaruh tersebut

tergantung dengan metode analisis data yang digunakan oleh peneliti (Babawale & Omirin, 2012, dikutip dalam Riyanto & Nurdianto, 2021).

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun (2011) mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan memiliki definisi sebagai kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan mengenai hunian tempat tinggal berupa perumahan semakin meningkat. Hal ini terlihat dengan adanya beberapa perumahan yang terus dibangun dan dikembangkan. Fenomena ini juga terjadi di Kabupaten Temanggung, terutama di sekitar pusat kota dan pusat perekonomian Kabupaten Temanggung. Salah satu dari perumahan yang sudah selesai dibangun ialah Perumahan Permata Indah 2 yang beralamat di Jalan Grilya Nomor 16, Kowangan, Kecamatan Temanggung.

Dalam penulisan karya tulis ini, Perumahan Permata Indah 2 dipilih sebagai objek penelitian karena sesuai dengan topik yang dibahas. Di Perumahan Permata Indah 2 terdapat 78 unit rumah dengan terdapat 8 rumah tusuk sate yang semuanya sudah laku terjual. Hal ini menjadi menarik karena rumah tusuk sate atau *T intersection House* memiliki stigma buruk di mata masyarakat. Hal ini berdasarkan rumor bahwa rumah tusuk sate dapat memberikan kesialan bagi penghuninya. Sebuah penelitian modern telah mengungkapkan bahwa rumah tusuk sate merupakan lokasi yang kurang bagus untuk ditinggali. Hal ini dikarenakan risiko kecelakaan yang lebih besar yang ada di rumah tusuk sate dan debu yang merupakan media penyakit dapat mengarah langsung menuju rumah tusuk sate

(Kurniawan, 2015). Hal ini membuat masyarakat menganggap bahwa rumah tusuk sate memiliki nilai yang lebih rendah dibandingkan dengan nilai rumah yang bukan tusuk sate. Berdasarkan fenomena tersebut penulis tertarik untuk menulis karya tulis yang berjudul “PENGARUH LOKASI RUMAH TUSUK SATE TERHADAP NILAI PROPERTI: STUDI KASUS PADA PERUMAHAN PERMATA INDAH 2 KOWANGAN, TEMANGGUNG”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan, penulis akan meneliti dan membahas mengenai suatu permasalahan mengenai pengaruh lokasi rumah tusuk sate terhadap nilai suatu properti yang ada di Perumahan Permata Indah 2 Kowangan.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah yang telah dijelaskan, dalam penulisan karya tulis ini penulis bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengaruh lokasi rumah tusuk sate terhadap nilai suatu properti yang ada di Perumahan Permata Indah 2 Kowangan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam membuat dan menyusun karya tulis tugas akhir ini, penulis membatasi ruang lingkup penulisan agar penelitian dan penulisan karya tulis tugas akhir lebih terfokus dan tidak terlalu luas. Batasan ruang lingkup penulisan karya tulis adalah sebagai berikut:

1. penelitian ini dilakukan pada tahun 2022;

2. penelitian ini dilakukan di kawasan Perumahan Permata Indah 2 Kowangan, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung;
3. objek penelitian berupa rumah tinggal yang berupa rumah tusuk sate dan rumah yang bukan tusuk sate yang ada di Perumahan Permata Indah 2 Kowangan;
4. menggunakan metode analisis regresi;
5. variabel yang akan diteliti oleh penulis dalam penelitian ini di antaranya adalah nilai properti sebagai variabel dependen (Y) sedangkan luas tanah (X1), luas bangunan (X2), jarak menuju pintu utama (X3) dan lokasi tusuk sate (X4, *dummy variable*) sebagai variabel independen.

1.5 Manfaat Penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini terdapat dua manfaat penulisan yaitu manfaat akademis dan manfaat praktis. Manfaat akademis dari penulisan karya tulis ini ialah dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan penelitian selanjutnya khususnya terkait pengaruh rumah tusuk sate terhadap nilai properti, baik untuk pengembangan teori ataupun sebagai referensi. Sedangkan manfaat praktis dari penulisan ini ialah diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta memberikan manfaat bagi para pembaca terutama pihak-pihak yang terkait penilaian properti.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Mengenai bab pendahuluan, penulis memaparkan latar belakang pemilihan judul, rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penulisan yang akan dicapai,

ruang lingkup batasan penulisan, manfaat yang diharapkan dari penelitian (penulisan) dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bagian ini akan menjelaskan mengenai berbagai teori yang berhubungan dengan topik yang dibahas oleh penulis. Teori-teori yang akan dijelaskan dapat bersumber dari beberapa referensi dan literatur yang ada. Teori yang dijelaskan diantaranya mengenai pengertian analisis regresi, nilai properti dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bagian ini merupakan bagian inti yang akan menjelaskan mengenai metode pengumpulan data yang akan digunakan oleh penulis dalam penyusunan karya tulis tugas akhir. Bab ini juga akan menjawab beberapa pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah. Bab ini akan menjelaskan bagaimana hubungan atau korelasi antara rumah tusuk sate dengan nilai suatu properti (rumah tinggal).

BAB IV SIMPULAN

Bab ini merupakan bagian penutup dalam karya tulis tugas akhir. Pada bab ini akan dibahas mengenai kesimpulan atas pembahasan dari rumusan masalah. Di dalam bagian kesimpulan akan mencantumkan mengenai keterbatasan penulisan karya tulis ini dan saran atas masalah yang dihadapi dalam penyusunan karya tulis tugas akhir.